

ELŐTERJESZTÉS
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 21-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Villa sor 5947/19 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Iktatószám: 613 – 3 /2024.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyonyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 2.3.39. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

B. Zoltán és B. D. Olga pécsi lakosok a Komló, belterület 5947/19 hrsz.-ú, 608 m² nagyságú ingatlan (1. sz. melléklet) telek-kiegészítésként történő értékesítését kérte az Önkormányzatunktól.

A Sikondán, a Villa soron lévő 5947/21 hrsz.-ú ingatlan már a kérelmezők tulajdonában áll. Ezen már van egy közel 150 m²-es félkész nyaralóépület, így a mi szomszédos telkünk megvásárlását követően újabb beépítést nem terveznek, csak az ingatlanuk területét kívánják bővíteni.

Komló város hatályos szabályozási terve a megvásárolni kívánt ingatlant Üh (hétvégiházás üdülőterület) övezetbe sorolja.

Az ingatlan közművesítve nincs. Víz- gáz- és áramvezeték az ingatlan előtti közúton rendelkezésre áll. Szennyvízvezeték a Villa sor 12-ig (5939 hrsz.) kiépített.

A Képviselő-testület a 9/2004. (I.29.) számú határozatával már értékesítésre kijelölte az 5947/19 hrsz.-ú ingatlant.

Az ingatlan értékesítésének nincs akadálya, de vagyonrendeletünk értelmében 1 millió forint értékhatár feletti ingatlan értékesítése kizárólag versenytárgyalás útján történhet.

Javaslom, hogy a licit az eddig megszokott feltételekkel kerüljön kiírásra, 4 év beépítési kötelezettséggel, de abban az esetben, ha a vevő nem építi be az ingatlant, úgy 500.000 Ft kötbér megfizetésére legyen köteles. Az ingatlan beépítési kötelezettsége akkor nem teljesül, ha 4 év lejártá után azon nem létesült üdülőépület, illetve akkor sem teljesül, ha a telket a vevő összevonja a saját tulajdonú ingatlanával.

A Sikondai Településrészi Önkormányzat támogatja az ingatlan értékesítését.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az 5947/19 hrsz.-ú ingatlant felértékelte, a forgalmi értékét **5000 Ft/m² + ÁFA** összegben, azaz kerekítve **3.000.000 Ft + ÁFA** összegben állapította meg (2. sz. melléklet).

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzata értelmében a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság állapítja meg az értékesíteni kívánt ingatlan kikiáltási árát.

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (**60.000,- Ft**) is.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdés alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – az államot elővásárlási jog illeti meg. Így a licitet követően az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön az ingatlan értékesítéséről.

A Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság által meghatározott kikiáltási árat a bizottság elnöke szóban terjeszti a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Javaslom, hogy az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatában leírtaktól a határozati javaslat 4. pontjában részletezettek szerint térjünk el a licit során és a kialakult gyakorlat szerint elektronikus licitet bonyolítsunk le.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának és a Sikondai Településrészi Önkormányzat véleményének figyelembevételével – a Sikondai 5947/19 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú 5947/19 hrsz.-ú, 608 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítése céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el.
2. Az ingatlan kikiáltási árát a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság Ft + ÁFA összegben határozta meg.
3. A licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (60.000,- Ft)** is.
4. A Képviselő-testület az alábbiak szerint eltér Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének licitszabályzatától:

A licit elektronikus úton, az alábbiak szerint kerül lebonyolításra:

- 4.1. A regisztráció a személyes adatok, illetve cég esetén a cégkivonat és az aláírási címpéldány e-mailen, a vagyon@komlo.hu e-mail címre történő megküldésével történik. Az adatok ellenőrzésére a szerződés aláírásakor kerül sor.
 - 4.2. A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a licit megkezdéséig.
 - 4.3. Az ajánlatokat a vagyon@komlo.hu e-mail címre, a hirdetményben megjelölt időpontban lehet megtenni, a licitáló nevének feltüntetésével.
A licitbizottság válaszüzenetben tájékoztatja az ajánlattevőt, amennyiben érkezett magasabb összegű ajánlat, ez esetben a licitálót tájékoztatni kell a további licit lehetőségéről. A licitálónak legfeljebb 10 perc áll rendelkezésére az új ajánlat megtételére. Amennyiben a 10 perc eredménytelenül telik el, úgy az addig legmagasabb ajánlatot tevő nyeri a licitet, melyről valamennyi licitálót értesíteni kell.
 - 4.4. A licitbizottság 2 főből áll.
5. Az ingatlan értékesítésének feltételei:
 - 5.1. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül a szabályozási tervben jelölt célra be kell építenie az ingatlant. A 4 év beépítési kötelezettség biztosítására az önkormányzat elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki.
 - 5.2. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 1 éven belül meg kell kezdenie az építkezést. Amennyiben vevő nem kezdi meg az építkezést 1 éven belül,

úgy az önkormányzat az ingatlant a nettó (ÁFA nélküli) eladási áron (kamat nélkül) jogosult visszavásárolni. Ezen jog biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 2 évre visszavásárlási jogot jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre.

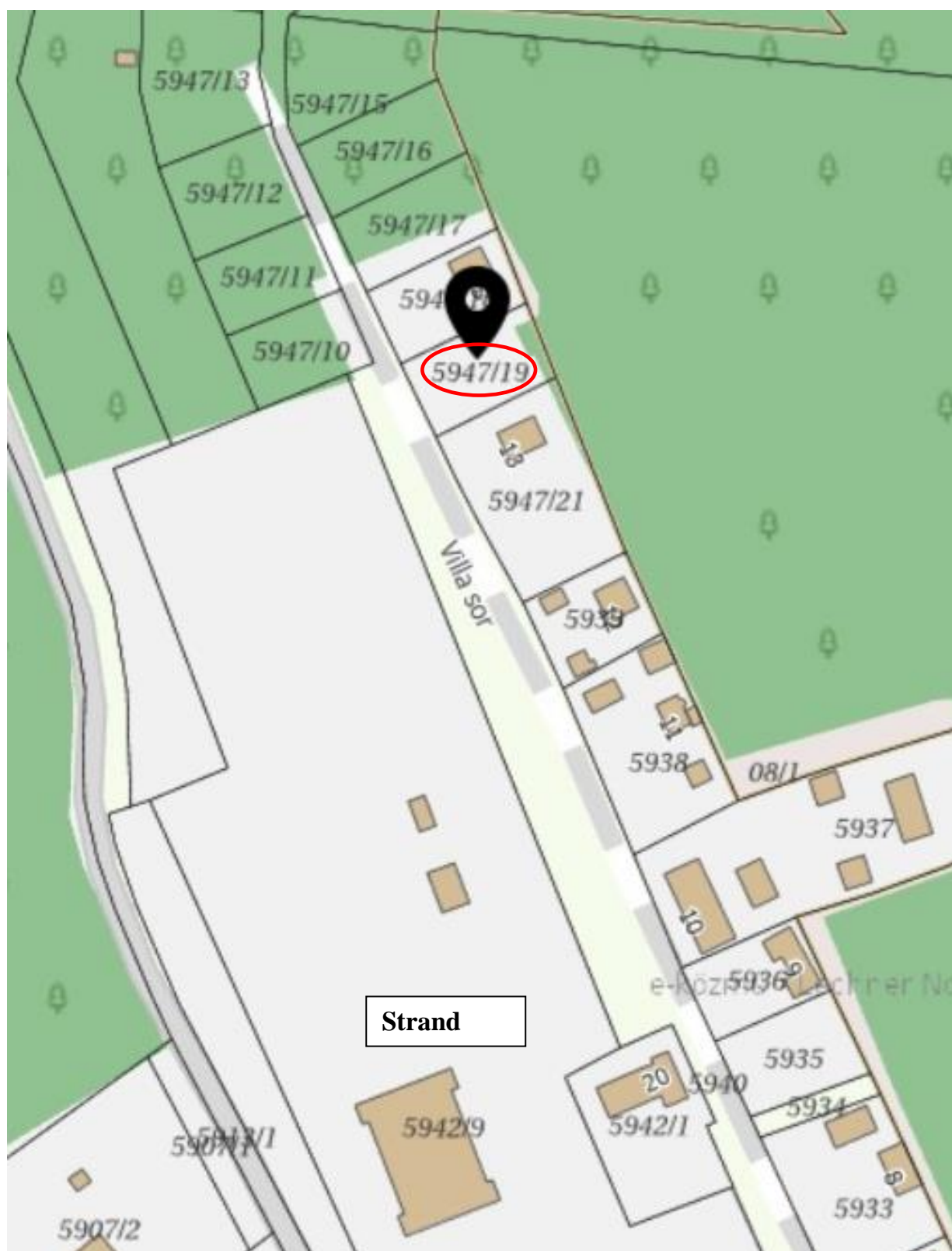
- 5.3. Amennyiben vevő a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy 500.000 Ft kötbér megfizetésére köteles. A beépítési kötelezettség teljesítésének vevő abban az esetben sem tesz eleget, ha a megvásárolt ingatlant a saját ingatlanával összevonja, vagy azt tovább értékesíti. A kötbér megfizetését követően az önkormányzat – a vevő költségén – intézkedik az ingatlanra az önkormányzat javára bejegyzett beépítési kötelezettség, visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom törléséről.
 - 5.4. Vevő tudomásul veszi, hogy az önkormányzat az eladott ingatlan vonatkozásában semmiféle út- és közműépítést nem vállal. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan esetleges tovább értékesítése esetén erről az új tulajdonost tájékoztatja.
6. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
 7. Az adásvételi szerződés készítésével járó valamennyi költség a vevőt terheli.
 8. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, az elővásárlásra jogosult megkereséséről, majd az adásvételi szerződés elkészítéséről és a vételár, valamint az értékebecslési díj befizettetéséről.
 9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. május 31.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2024. február 13.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



1

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói 5947/19 helyrajzi számon nyilvántartott, **608 m²** területű, „**beépítetlen terület**” megnevezésű ingatlan egyszerűsített forgalmi értékbecslését, készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.
Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Ingatlan -nyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: **komlói 5947/19**
Természetben: **Belterület**
Megjelölés: **beépítetlen terület**
Területe: **608 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló város Sikondai városrészén a Villa sor 14. szám alatt található.

A terület bekerítetlen, enyhén lejtős, fákkal benőtt.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Víz, gáz és áramhálózat a telek előtti közterületen kiépített, szennyvízvezeték a Villa sor 12. számú telekig épült ki.

Az ingatlant az érvényben lévő szabályozási terv a saját ingatlannal azonosan hétvégi házas (Úh) sorolja, ezért sem jogi sem műszaki akadálya nem lesz a terület átruházásának.



Összehasonlító adatok :**1./ komlói 6039/104-106 hrsz.-ú üdülőtelkek**

művelési ág: közterület
vételi ár: 6000 Ft/m²+Áfa
értékbecslés éve: 2022

2/ komlói 6038/5 hrsz.-ú ingatlanból telek-kiegészítés

művelési ág: közterület
vételi ár: 6000 Ft/m²
értékbecslés éve: 2021

3/ komlói 6038/1 hrsz.-ú ingatlanból telek-kiegészítés

művelési ág: közterület
vételi ár: 6000 Ft/m²
értékbecslés éve: 2023

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényező: Az ingatlan belterületi elhelyezkedése, jó megközelíthetőség.

Értécsökkentő: Közművek hiánya.

Az összehasonlító adatok alapján – a közművek hiányára tekintettel – állapítottuk meg a forgalmi értéket.

Forgalmi érték meghatározása:

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét

$$608 \text{ m}^2 \times 5000 \text{ Ft/m}^2 = \\ 3.040.000.$$

**kerekítve 3.000.000. Ft + Áfa (azaz hárommillió forint+Áfa)
összegre becsüljük**

Komló.2024. 01. 02.



ÉrtékNet Bt.
7300 Komló, Kossuth L. u. 36.
Adószám: 21938443-1-02